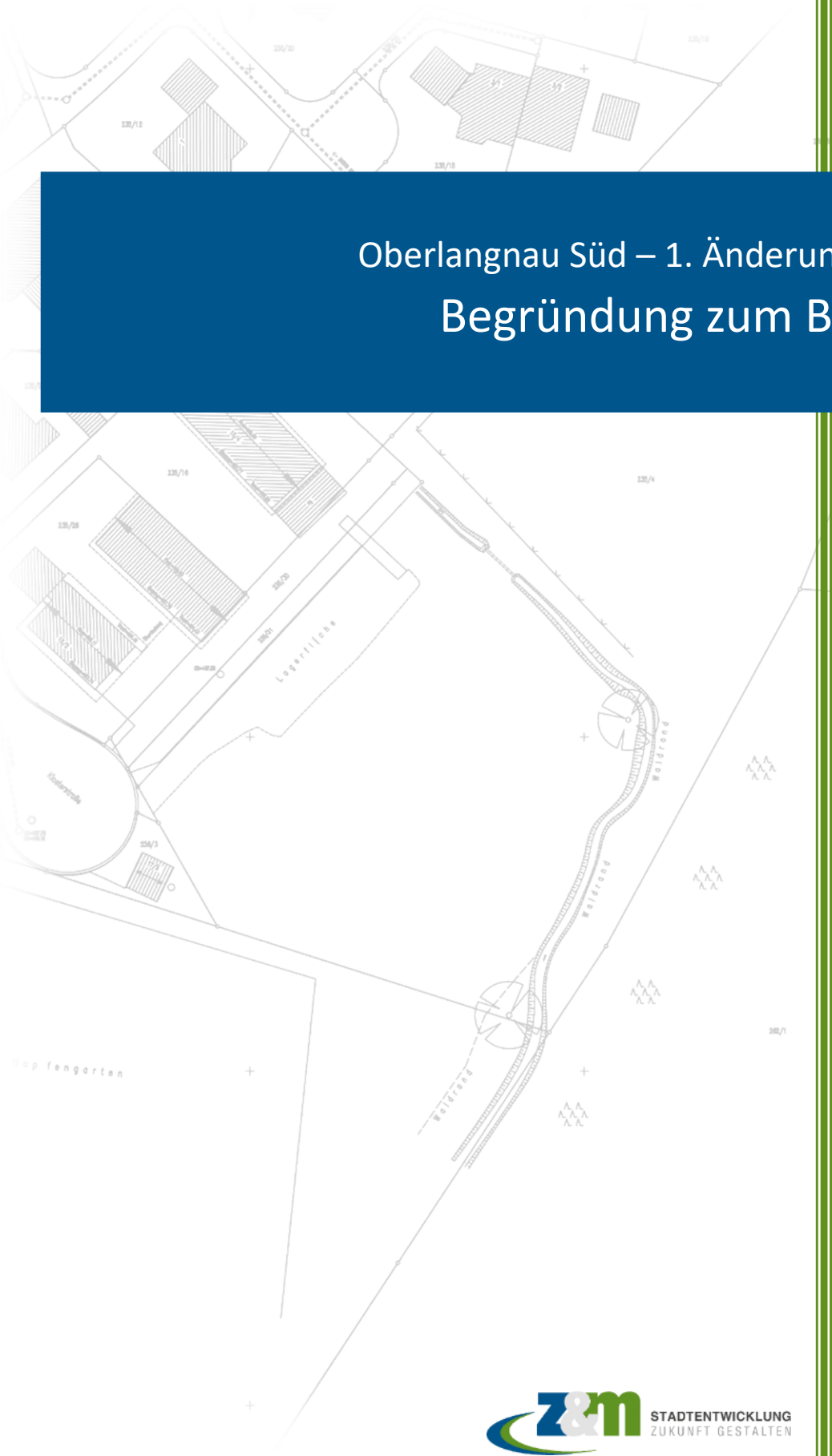
Stadt Tettnang

Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung

Begründung zum Bebauungsplan

VORENTWURF
28.01.2019



Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

ZMS-18-A013 –Bebauungsplan Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung

Auftraggeber:

Stadt Tettnang
Bürgermeister Bruno Walter
Montfortplatz 7
88069 Tettnang
Tel.: 07542/510-0
Fax: 07542/510-275
E-Mail: rathaus@tettnang.de
www. tettnang.de

Auftragnehmer:

Z&M Zimmermann &Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Sabine Geerds
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541-38875-0
Fax: 07541-38875-19
E-Mail: info@zm-stadtentwicklung.de
www.zm-stadtentwicklung.de

Vorabzug

Bearbeiter: Ulrike Wagner
Sabine Geerds

Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 5
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 5
2. Plangebiet und Untersuchungsraum 5
2.1 Lage des Plangebietes 5
2.2 Umgebung 6
3. Einordnung in die Bauleitplanung 7
3.1 Regionalplan 7
3.2 Flächennutzungsplan 8
3.3 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend 10
3.4 Bebauungsplanverfahren 11
4. Übersicht über Schutzgebiete 11
4.1 Landschaftsschutzgebiete 11
4.2 Wasserschutzgebiet 12
4.3 Überflutungsflächen 13
5. Bestand 15
5.1 Nutzungen 15
5.2 Erschließung 16
5.2.1 Technische Infrastruktur 16
5.3 Topografie 16
5.4 Einbindung in das Landschaftsbild 16
6. Planung 17
6.1 Gebäude 17
6.2 Erschließung 17
6.2.1 Straßen und Wege 17
6.2.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser 17
6.2.3 Technische Infrastruktur 17
6.3 Ausgleichskonzept 17
6.4 Schallschutz 17
6.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes 18
6.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 18
6.5.2 Örtliche Bauvorschriften 21

Vorabzug

6.6 Flächenbilanz 22
6.7 Anlagen 22

Vorabzug

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am südlichen Ortsrand von Oberlangnau befindet sich der Betriebsstandort der Firma Bohner Bau GmbH. Die Firma Bohner Bau GmbH benötigt eine Erweiterung des Betriebsgeländes für die geplante Errichtung einer Lagerhalle.

Die hierzu vorgesehenen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Oberlangnau Süd. Um das Vorhaben zu realisieren ist eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits geschaffen.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

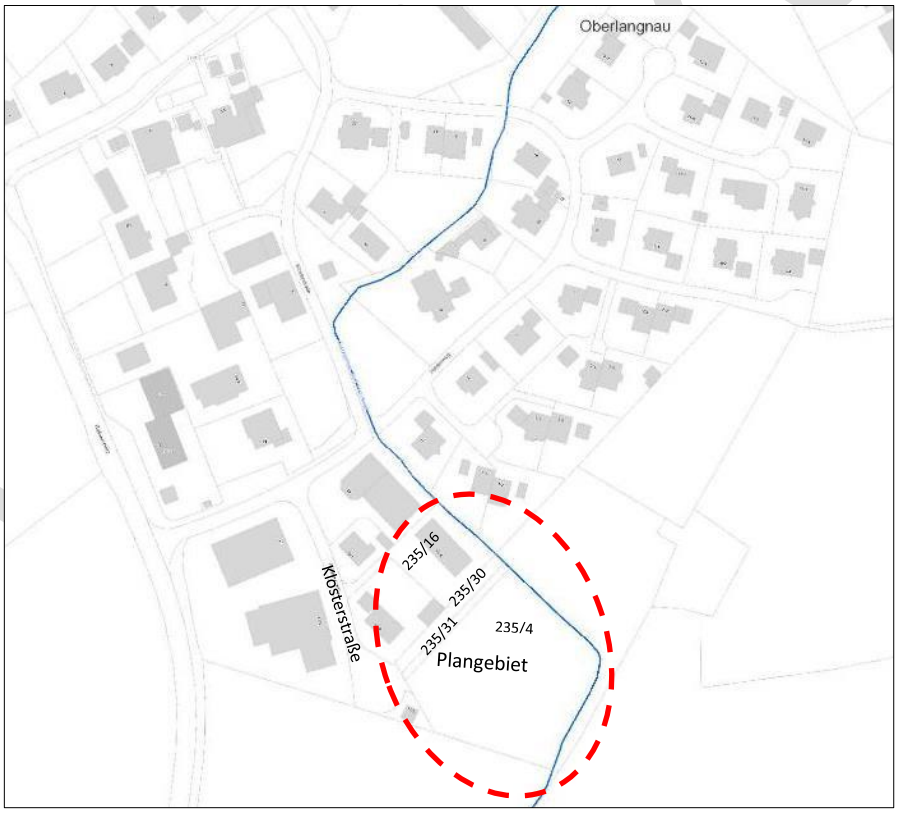


Abbildung 1: Übersicht mit Plangebiet, o.M. (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberlangnau, östlich bzw. südöstlich der Klosterstraße. Es grenzt direkt an die Gewerbefläche der Fa. Bohner Bau GmbH und soll als Erweiterungsfläche für diesen Gewerbebetrieb dienen.

Die Erschließung kann sowohl über das bestehende Betriebsgelände als auch über die Wendeanlage am Ende der Klosterstraße erfolgen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 235/30, 235/31 und 235/4 ganz, sowie das Flurstück 235/16 zum Teil.

2.2 Umgebung

Oberlangnau gehört zusammen mit Unterlangnau zur Ortschaft Langnau und liegt südöstlich der Stadt Tettnang im Argental. 1972 wurde die Ortschaft Langnau der Stadt Tettnang eingemeindet.

Das Rathaus der Ortsverwaltung Langnau befindet sich in Oberlangnau.

Das Plangebiet liegt südlich der bisherigen Gewerbefläche der Fa. Bohner Bau GmbH, abgegrenzt von einer „Sonderkultur Hopfen“, Waldfläche und dem Tobelbach.

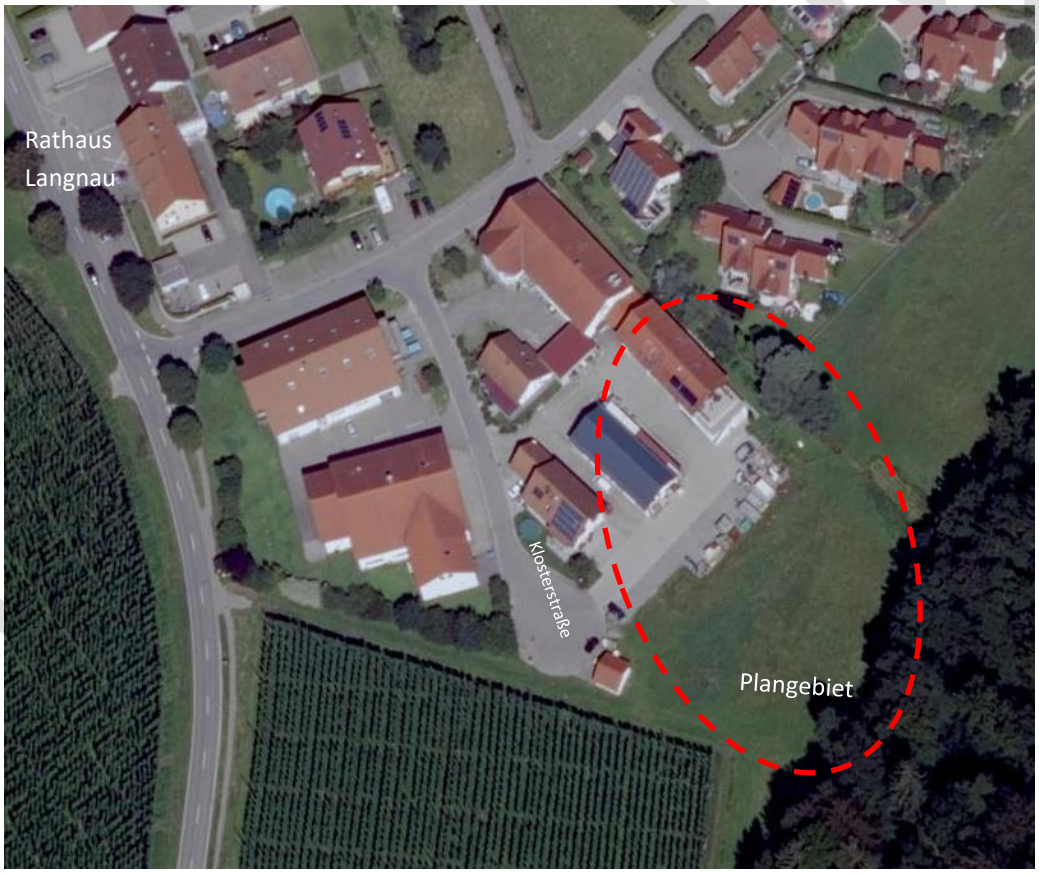


Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets mit Umgebung, o.M. (Quelle: LUBW)

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben auf dem Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang – Neukirch. Der Regionalplan für dieses Gebiet ist aus dem Jahr 1996 und trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

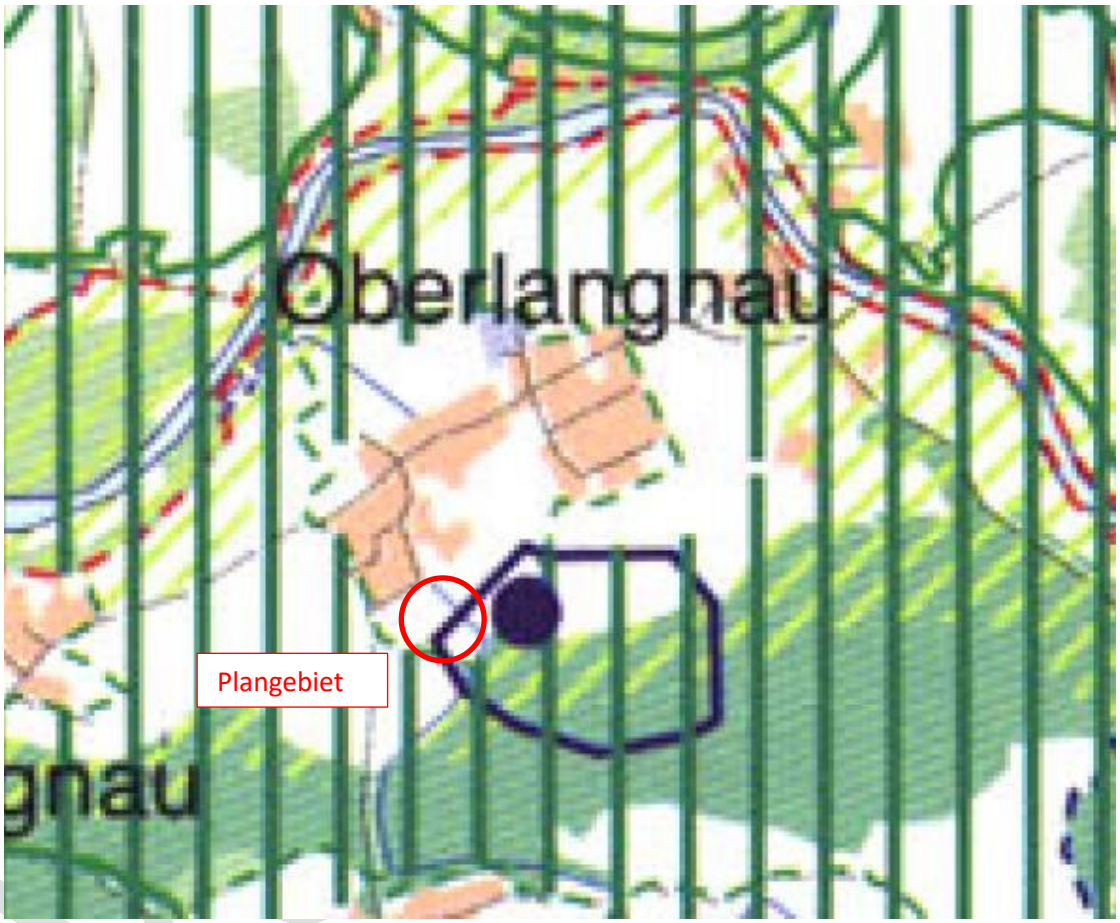


Abbildung 3: Regionalplan Region Bodensee-Oberschwaben von 1996, o.M. (Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der VVG Tettnang – Neukirch (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) ist die geplante Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Betriebsgelände der Firma Bohner Bau GmbH sowie weitere in Teilen gewerbliche genutzte Bereiche östlich der Klosterstraße sind im Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

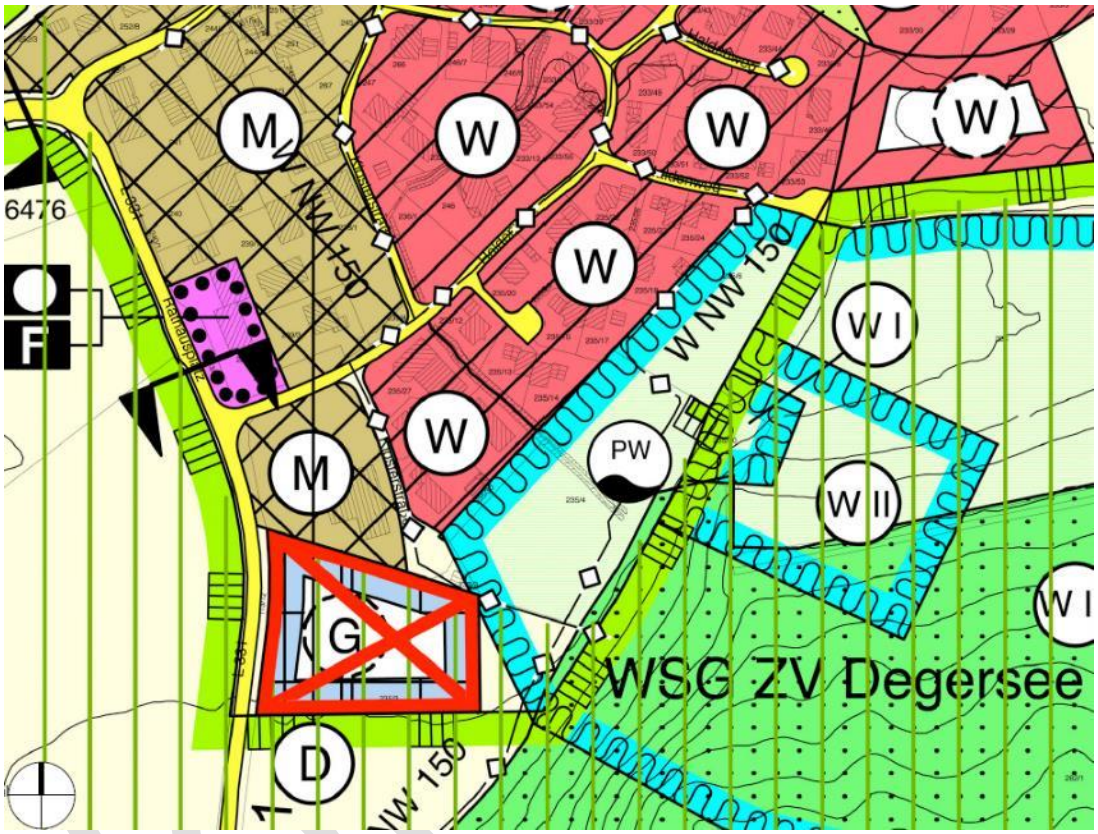


Abbildung 4: Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2014 VVG Tettnang - Neukirch, o.M. (Quelle: Homepage Stadt Tettnang)

Derzeit läuft ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Bereiche östlich der Klosterstraße sollen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus wird die Fläche, die zur geplanten Betriebserweiterung der Firma Bohner GmbH genutzt werden soll, als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der Tobelbach einschließlich des Gewässerrandstreifens wird als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese Darstellung dient der räumlichen Abgrenzung zwischen der gemischten Baufläche an der Klosterstraße und den im Osten anschließenden Wohnbauflächen.

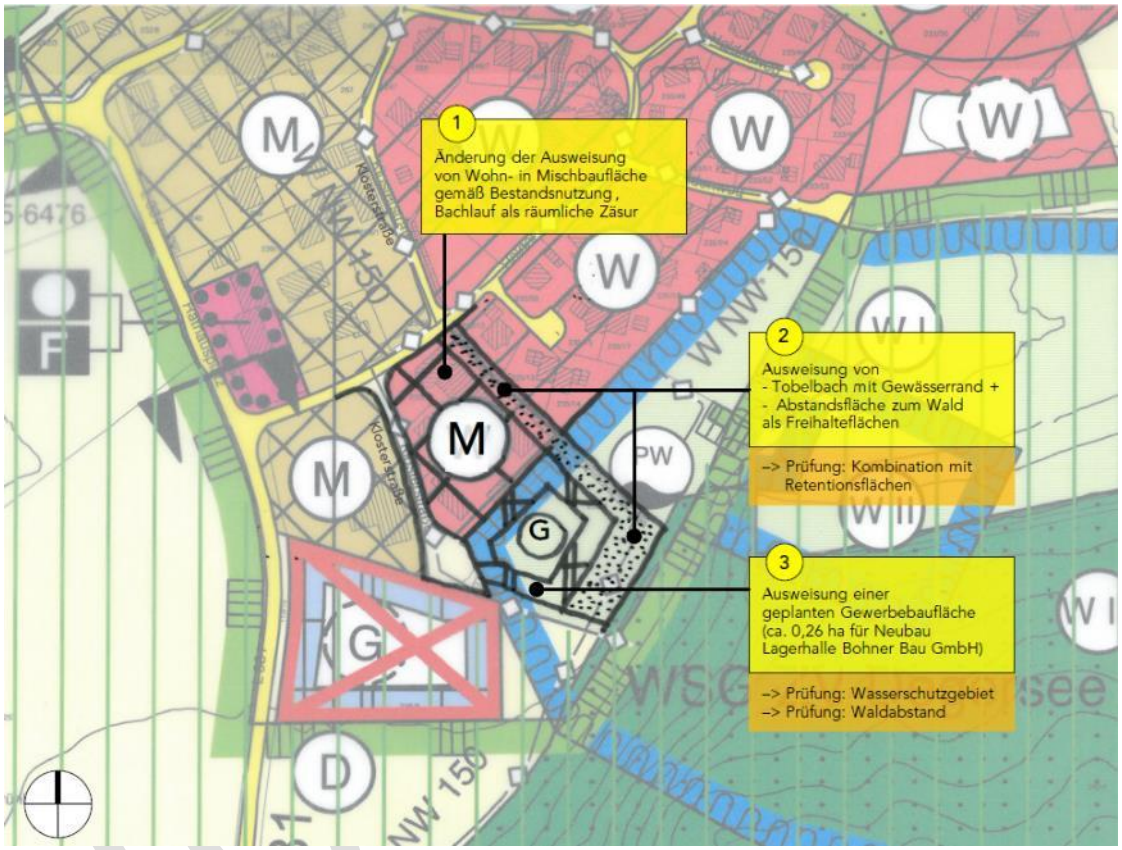


Abbildung 5: Flächennutzungsplan, geplante Änderung 2018, VVG Tettnang - Neukirch, o.M. (Quelle: Datengrundlage Auftraggeber)

3.3 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Der Bebauungsplan „Oberlangnau Süd“, in dem sich der Gewerbebetrieb befindet, ist seit 1995 in Kraft. Östlich der Klosterstraße ist ein Mischgebiet festgesetzt, das Gewerbebetriebe zulässt.

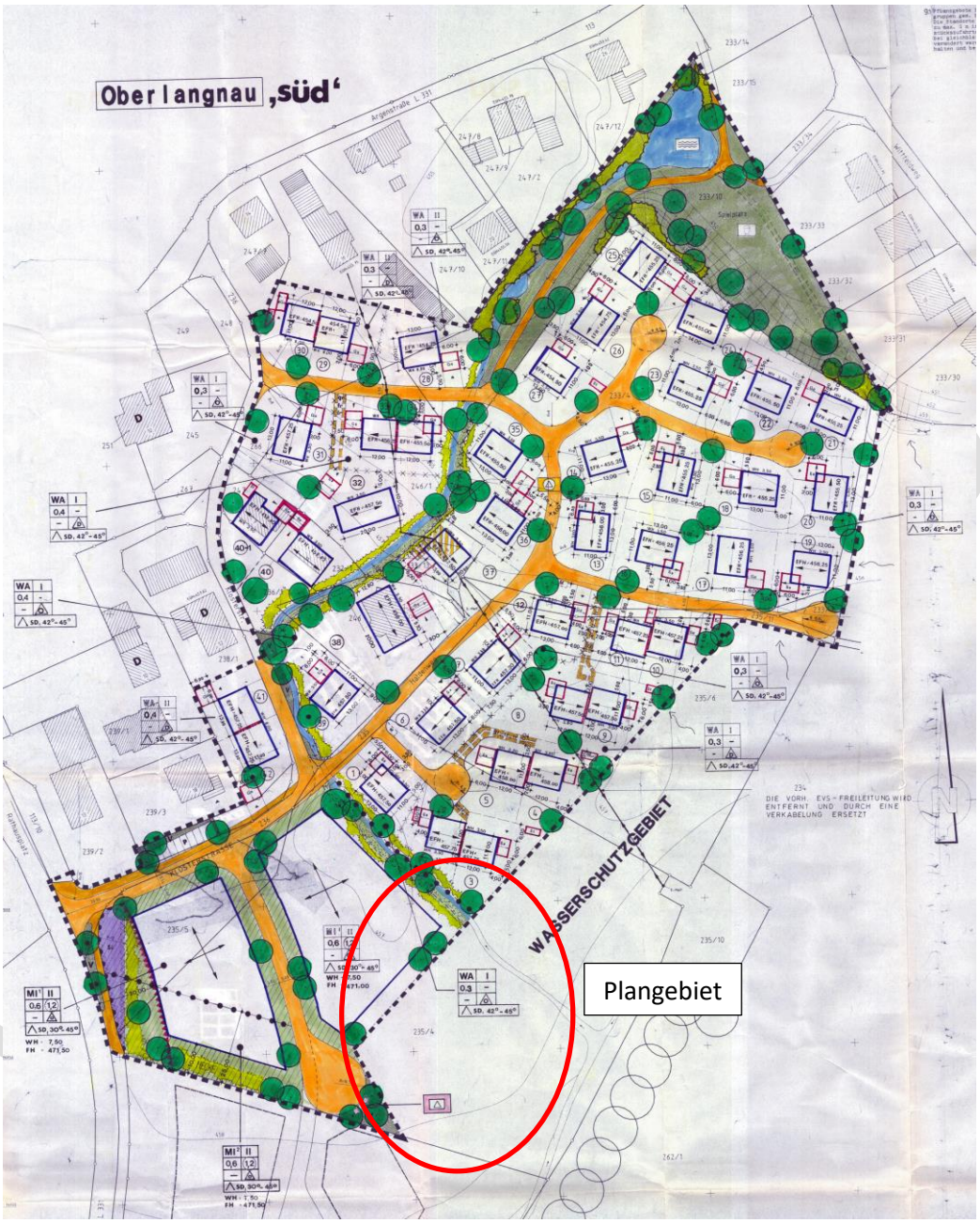


Abbildung 6: Bebauungsplan Oberlangnau Süd, 1995, o.M. (Quelle: Homepage Stadt Tettnang)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberlangnau Süd, 1. Änderung und Erweiterung“ befindet sich mit der Hochwasserrückhaltefläche im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Oberlangnau Süd“. Für die weitere Fläche besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Sie ist dem Außenbereich zuzuordnen.

3.4 Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der erstmaligen Einbeziehung von Flächen, die heute dem Außenbereich zuzuordnen sind, sowie der geplanten gewerblichen Nutzung ist ein klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Ausgleichskonzept erforderlich.

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberlangnau Süd, 1. Änderung und Erweiterung“ wird der bislang gültige Bebauungsplan im Überlagerungsbereich aufgehoben.

4. Übersicht über Schutzgebiete

4.1 Landschaftsschutzgebiete

Östlich bzw. südlich des Plangebietes befinden sich Teilflächen des das Landschaftsschutzgebietes (Nr. 4.35.040) „Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenaue“

Abbildung 7: Schutzgebiete, o.M. (Quelle: LUBW)

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in dem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet ZV Degersee – WV Halde (Zone III). Die Quellfassung ist aber außer Betrieb. Dadurch spricht nichts gegen eine Bebauung in diesem Bereich.

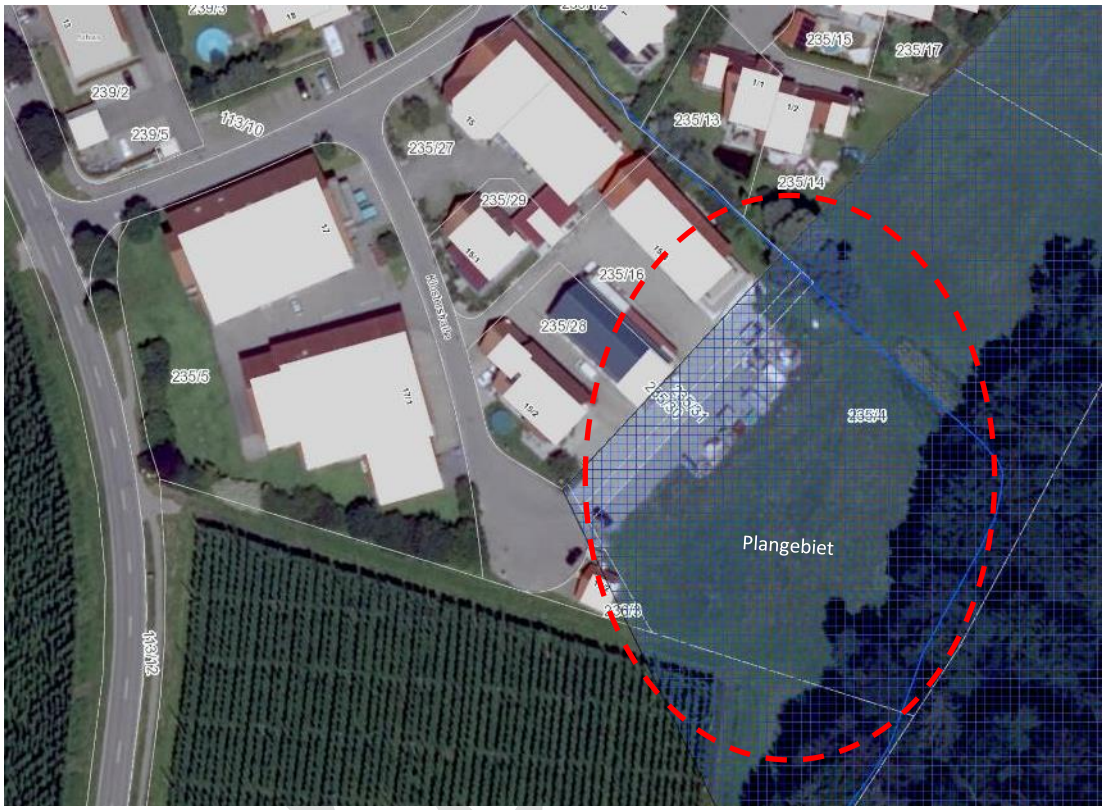


Abbildung 8: Wasserschutzgebiet, o.M. (Quelle: LUBW)

Vorab

4.3 Überflutungsflächen

Das Plangebiet liegt in der Überflutungsfläche. Teile davon liegen im Bereich von HQ 50 und HQ 100.

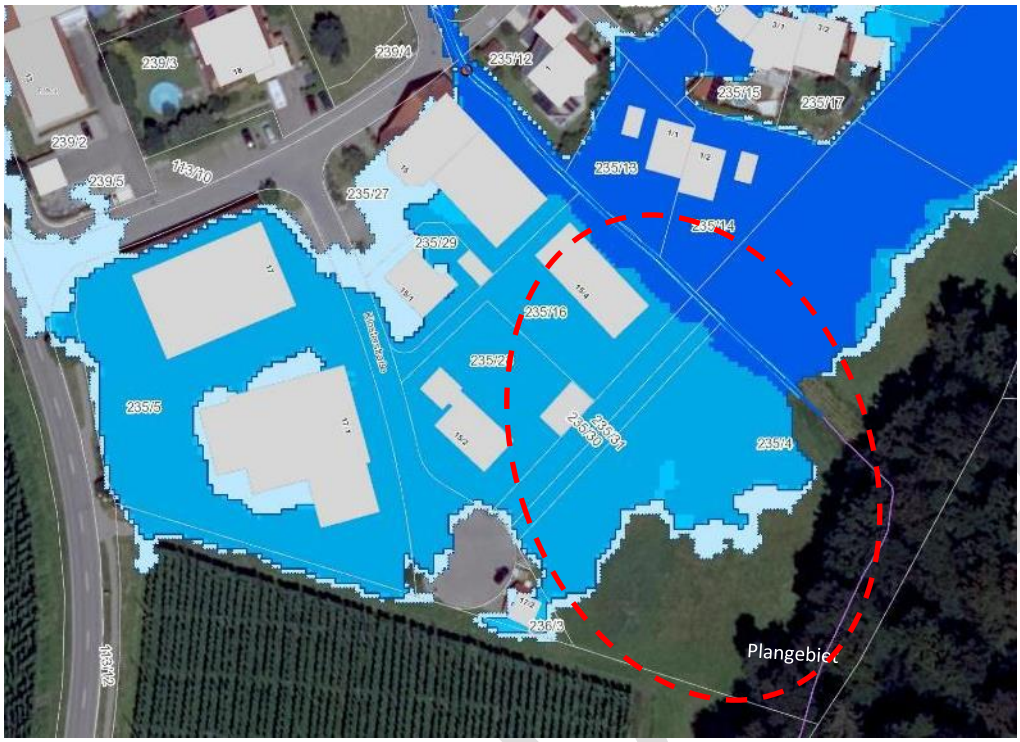


Abbildung 9: Überflutungsflächen, o.M. (Quelle: LUBW)

Abbildung 10: Legende Überflutungsflächen

Nach Angabe des Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg liegt der Wasserspiegel HQ 100 bei 457,80 m ü NN. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser wird die Baufläche in einer Höhe von 0,1 – 0,2 m eingestaut.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überflutungsflächen von der Bebauung frei zu halten. Ausnahmen sind nach § 78, Abs. 2, 1-9 WHG möglich.

Im Rahmen der Änderung „Flächennutzungsplans der VVG Tettnang – Neukirch, 3. Änderung Oberlangnau und Hiltensweiler“ wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis

für diese Fläche eine Hochwasserkonzeption nach Wasserhaushaltsgesetz erstellt. (Siehe Anlage 1, Erläuterungsbericht RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH)

Die Konzeption kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Bereitstellung einer Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück selbst, hier die Bereitstellung einer Hochwasserrückhaltung für den verlorengehenden Rückhalteraum, den Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG zur Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung entsprochen werden kann.

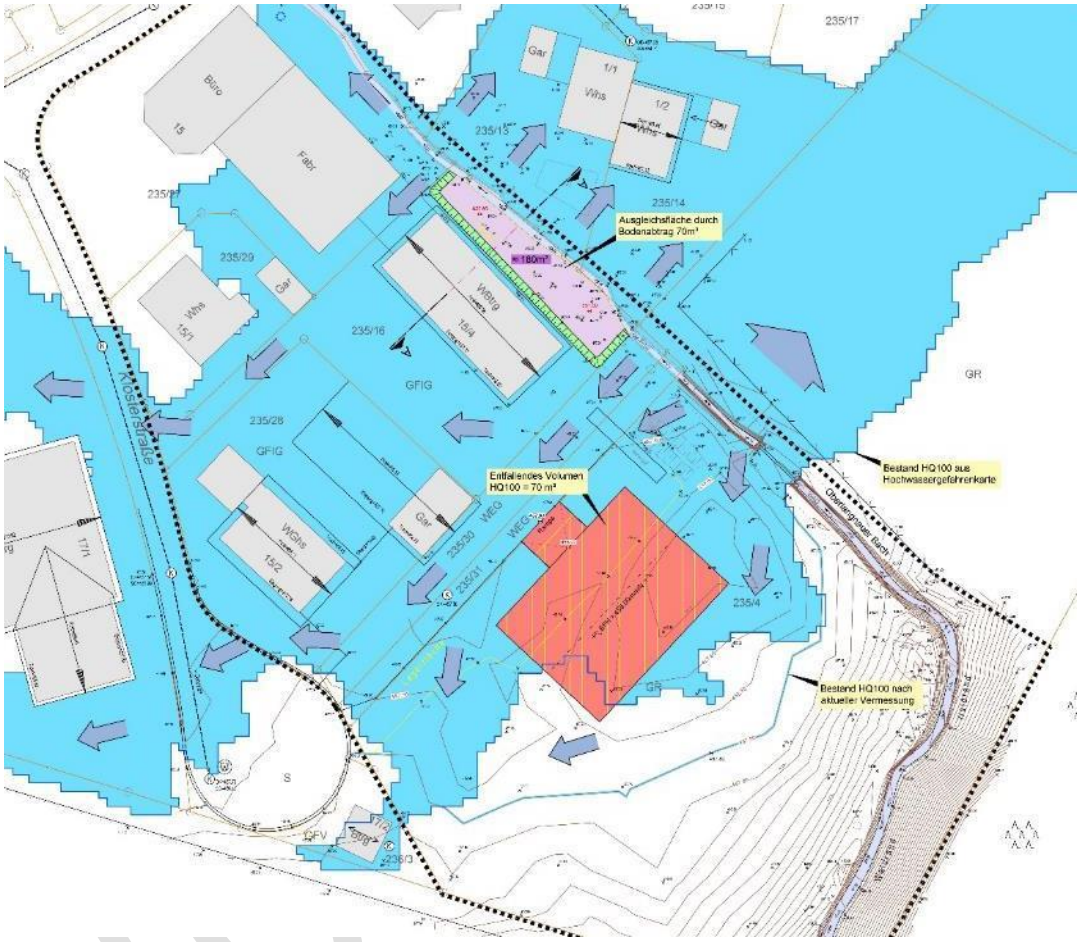


Abbildung 11: Lageplan Hochwasserkonzeption (Quelle: RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH)

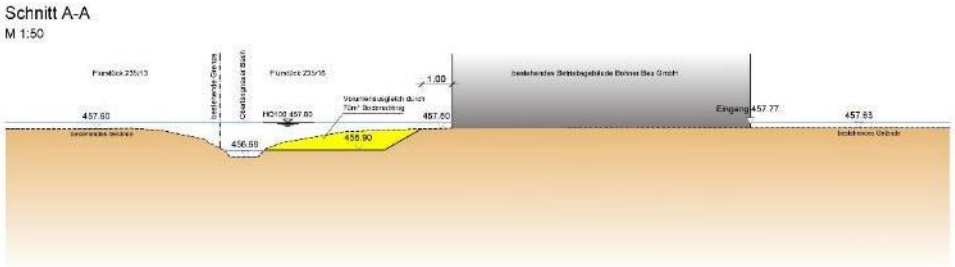


Abbildung 12: Schnitt Hochwasserrückhaltung (Quelle: RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH)

5. Bestand

5.1 Nutzungen

Die Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebs wird derzeit als Lagerfläche und als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Blick Richtung Süd-Westen

Blick Richtung Westen

Blick Richtung Süden

Blick Richtung Norden

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Betriebsfläche der Bohner Bau GmbH und über die Wendeanlage am Ende der Klosterstraße.

5.2.1 Technische Infrastruktur

Technische Infrastrukturen sind auf dem angrenzenden Betriebsgelände vorhanden.

5.3 Topografie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 457.50 ü NN und ist weitgehend eben.

5.4 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Dorfes Oberlangnau.

Nordöstlich grenzt das Plangebiet an Grünland, das als Weideland genutzt wird. Den südöstlichen Abschluss bildet ein Waldgebiet und südwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als „Sonderkultur Hopfen“ genutzt wird.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet.

Vorabzug

6. Planung

6.1 Gebäude

Geplant ist eine Halle mit Büro- und Sozialräumen sowie einer Betriebsleiterwohnung.

Die Halle ist mit Außenmaßen von ca. 24 x 18 m, 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von ca. 7,50m und einer Firsthöhe von ca. 11,00m vorgesehen. Als Dachformen sind ein Satteldach oder ein Pultdach, evtl. gegenläufig versetzt mit einer Dachneigung von ca. 20°-35° vorstellbar.

6.2 Erschließung

6.2.1 Straßen und Wege

Die Zufahrt erfolgt über das bestehende Betriebsgelände der Bohner Bau GmbH eine weitere Zufahrt über die Wendeanlage der Klosterstraße ist möglich.

6.2.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser

- Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren betrachtet.

6.2.3 Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Infrastrukturen werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung überprüft und müssen gegebenenfalls erweitert werden

6.3 Ausgleichskonzept

- Wird im weiteren Verfahren betrachtet.

6.4 Schallschutz

Auf der Erweiterungsfläche plant die Bohner Bau GmbH die Erweiterung ihres Betriebes. Vorgesehen ist die Errichtung einer Halle zum Abstellen der betriebseigenen Baufahrzeuge (ein Bagger, ein Radlader, ein Dieselstapler, zwei Minibagger) insbesondere während der Wintermonate. Während der Sommermonate befinden sich die Fahrzeuge auf den Baustellen mit Ausnahme des Dieselstaplers. Dieser wird für die Be- und Entladung der betriebseigenen Lkw (< 6 t) eingesetzt. Ein kleiner Teilbereich der Halle soll abgetrennt werden. In diesem Bereich ist die Durchführung von kleineren Sägearbeiten mittels Handkreissäge (ca. eine Stunde pro Tag) geplant. Im südlichen Teil des Grundstückes ist die Errichtung von ca. 20 Stellplätzen für die Mitarbeiter vorgesehen. Die Betriebszeit ist von 7:00 bis 17:00 Uhr geplant. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) finden keine Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück statt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Wendehammer der Klosterstraße.

Die zur Erweiterungsfläche nächstgelegenen Einwirkorte befinden sich nordwestlich in ca. 27 m Abstand zur Gewerbegebietsfläche in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie westlich in ca. 23 m Entfernung in Form von Wohnnutzungen in einem Mischgebiet (MI).

Vorabzug

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen der geplanten Erweiterung der Firma Bohner Bau GmbH gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet und bewertet.

Es zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (WA: tagsüber/nachts 55/40 dB(A), MI: tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) an den bestehen bzw. planungsrechtlich zulässigen Einwirkorten der Umgebungsbebauung um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden.

Für die Beurteilung einer Anlage ist die Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung zu bestimmen. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen kann in der Regel entfallen, wenn die zu beurteilende Anlage den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (TA Lärm, Ziffer 3.2.1). Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Lärmbedingte Konflikte durch das Vorhaben der Firma Bohner Bau GmbH sind nicht zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

(Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH, Schalltechnische Untersuchung vom 22.01.2019)

6.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlangnau Süd“ ist es, dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Erweiterung zu geben. Aus diesem Grund wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Hopfengarten gliedert sich das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche – GE1 und GE2. Das GE2 umfasst einen 20 m breiten Streifen entlang der „Sonderkultur Hopfen“. In diesem Bereich sind Betriebsleiterwohnungen wegen der Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung (Spritzmittelabtrieb, Lärm) unzulässig. Des Weiteren werden aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und den Möglichkeiten der Erschließung für die Flächen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche,
- kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Firsthöhe (FH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH). Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem bereits bestehenden Bebauungsplan „Oberlangnau Süd“ um eine Verknüpfung des Neubaus mit dem Bestand zu gewährleisten.

Vorabzug

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von den Baugrenzen bestimmt. Der Bereich ist so gefasst, dass der Bauherr die genaue Lage des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück innerhalb dieses Bereiches frei bestimmen kann. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, dass zum einen der Waldabstand zum Gebäude eingehalten wird und dass eine Umfahrung für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge möglich ist.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und auch Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ziel ist eine maximale Flexibilität für den Gewerbetreibenden. Im Bereich des Waldabstandes sind Stellplätze, Garagen und auch Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig um die Sicherheit für diese Anlagen zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt zum einen über das bestehende Betriebsgelände der Bohner Bau GmbH. Eine weitere Erschließung ist über die bereits vorhandene Wendeanlage Klosterstraße vorgesehen. Im Plangebiet sind zusätzliche Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine ausreichend breite Zufahrt auf das Grundstück zu gewährleisten.

Behandlung von Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren betrachtet.

Wasserflächen

Der auf dem Grundstück Flurstück 235/4 verlaufende Bach wird als Wasserfläche festgesetzt.

Hochwasserrückhaltung

Da sich das geplante Gebäude in der Überflutungsfläche des HQ 100 befindet, geht in diesem Bereich Überflutungsfläche verloren. Um einen Ausgleich für den verlorengehenden Rückhalteraum zu schaffen, wird im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Oberlangnau Süd“ östlich des bestehenden Betriebsgebäudes, eine neue Fläche für die Hochwasserrückhaltung geschaffen.

Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten um eine Eingrünung und Lebensraum für Kleinstlebewesen zu schaffen. Auf der Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig, da sie den Gewässerabstand von 7m und den Waldabstand von 30m beinhaltet. Auch befindet sich in diesem Bereich der Ausgleich für den wegfallenden Hochwasserrückhalteraum. Im Bereich der Hochwasserrückhaltung ist ausschließlich eine Wiesenansaat zulässig, um den Rückhalteraum nicht zu minimieren.

Östlich des Baufensters entlang des Baches sollen 3 großkronige Bäume gepflanzt werden. Damit soll das zukünftige Gebäude eingegrünt werden und auch ein Sichtschutz in Richtung allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als locker Heckenstruktur aus gebietsheimischen Sträuchern und

Vorabzug

Gehölzen mit zusätzlichen 5 mittelkronigen Bäumen auszuführen. Dies dient der Eingrünung des Ortsrandes in Richtung Wald und der „Sonderkultur Hopfen“. Auch bietet sie Schutz und Lebensraum für Kleinstlebewesen.

Die bestehenden Bäume am Bach in Richtung Wald sind zu erhalten und zu pflegen, damit das Landschaftsbild erhalten bleibt.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Der auf dem Grundstück Flurstück 235/4 vorhandenen Wald wird als solcher festgesetzt.
Wie im Bestand wird die Landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Grünland festgesetzt.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Die Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit verbindlich mit In-Kraft-Treten:

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Maßnahmen zum Ausgleich umfassen alle Maßnahmen, die dazu beitragen die nachteiligen Veränderungen durch eine Bebauung bisher unbebauter Bereiche auszugleichen. Die im Rahmen des Umweltberichts erarbeiteten Maßnahmen werden mit der Übernahme und Festsetzung in den Bebauungsplan nach dessen In-Kraft-Treten verbindlich.

Die einzelnen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt

Vorabzug

6.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, die den zukünftigen Bauherren ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Damit ein einheitliches Bild zum bestehenden Bebauungsplan entsteht, wird als Dachmaterial Dachziegel oder Betondachsteine in einem roten bis braunen Grundton festgesetzt. Das Ziel ist eine größtmögliche Anpassung und Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten.

Zur Förderung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Um das Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu verändern sind diese bei geneigten Dächern in der Neigung des darunter befindlichen Daches anzubringen.

Fassadengestaltung

Um eine Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild zu erhalten und mit Rücksicht auf die Nähe zum Wald sind grelle und fluoreszierende Materialen sowie ungebrochene Farbtöne ausgeschlossen. Das selbe gilt für Fassadenverkleidungen mit glänzender und reflektierender Oberfläche.

Werbeanlagen

Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und zum Wald sind Leuchtwerbeanlagen so auszuführen, dass Lichtemissionen in Richtung des Waldes vermieden werden.

Außengestaltung

Das Grundstück ist in seiner Topographie weitgehend eben. Grundsätzlich soll das vorhandene gewachsene Gelände in seiner natürlichen Lage unverändert bleiben.

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Dies ist bereits im bestehenden Bebauungsplan zulässig. Damit wird zwischen den Bereichen eine Einheit hergestellt und ermöglicht Kleintieren den Wechsel zwischen den abgezäunten Bereichen. Kleintierundurchlässige Sockel an Zäunen sind unzulässig, um deren Lebensräume nicht unnötig zu zerschneiden

Vorabzug

6.6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

	Größe in m²	**%**
Gewerbegebiet	2.170	45
GE 1 GE 2	1.790 380	
Verkehrsflächen	10	
Grünflächen	920	15
Wasserflächen	120	2
Flächen für Wald	350	7
Flächen für Landwirtschaft	1.300	31
Gesamtfläche	4.870	**100**

6.7 Anlagen

Anlage 1:

- Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang – Neukirch, 3. Änderung „Oberlangnau“ und Hiltensweiler“
  Hochwasserkonzeption nach Wasserhaushaltsgesetz
  Erläuterungsbericht vom 29.1.2018

  RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
  Rißstraße 19
  88400 Biberach

Vorabzug

aufgestellt:

Friedrichshafen, den __.__.____

STADTENTWICKLUNG
ZUKUNFT GESTALTEN

_____

Auftragnehmer

anerkannt:

Tettnang, den __.__.____

Stadt TETTNANG

_____

Auftraggeber

Vorabzug